



SÜDWEST
FINANZ VERMITTLUNG
AG

IN- HALT

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

- 01| EDITORIAL**
- 02| CROWDFUNDING**
- 06| DAS INVESTITIONSJAHR 2016**
- 10| WERTPAPIERE 2016**
- 11| IMMOBILIEN 2016**
- 12| ALTERNATIVE INVESTMENTS**
- 14| DER IMMOBILIENBESTAND 2016**
- 18| LAGEBERICHT 2016**
- 24| BILANZ 2016**
- 26| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2016**
- 28| ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG**
- 29| BERICHT DES AUFSICHTSRATS**



*Verehrte Gesellschafter und
Geschäftsfreunde, sehr geehrte
Damen und Herren,*

2016 war für die Weltkonjunktur ein Jahr voller Herausforderungen: Die wirtschaftliche Entwicklung in den wichtigen Welthandelsregionen China, Europa und USA lag unter den Vorjahreswerten und das politische Umfeld war durch den überraschenden Wahlsieg von Donald Trump in den USA und durch den Brexit der Briten belastet.

Dennoch erreichte die Weltwirtschaft wieder die Wachstumsquote von 3,1 Prozent des Vorjahres. Deutschland stützte diesen positiven Trend durch sein stetiges und solides Wirtschaftswachstum mit einer Quote von 1,9 Prozent gegenüber 1,5 Prozent im Vorjahr.

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland war 2016 stark in Bewegung: Bei einem deutlichen Preisanstieg um fast 7 Prozent stieg das Transaktionsvolumen um fast 10 Prozent auf 240,5 Mrd. Euro. In diesem für uns günstigen Umfeld konnte die Südwest Finanz Vermittlung AG wieder eine Desinvestition durchführen. Im Rahmen unserer Strategie der plangemäßen Auflösung der Gesellschaft werden wir diese Marktchancen auch weiterhin nutzen.

Im Hinblick auf den Anlagehorizont werden weiterhin keine Investitionen in Wertpapiere geplant.

Die Mietpreisentwicklung in Deutschland war 2016 weiterhin sehr unterschiedlich. Durchschnittlich stiegen die ortsüblichen Wohnungsmieten um 1,8 Prozent, jedoch mit außerordentlich großen Abweichungen in Land- und Metropolregionen sowie im Westen und im Osten Deutschlands. Der Wohnungsbau blieb insgesamt trotz deutlicher Aktivität hinter dem Bedarf zurück.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben uns unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit ihrer Kompetenz und ihrem Fachwissen wieder tatkräftig unterstützt. Ihnen danke ich herzlich. Ebenso bedanken möchten wir uns auch bei Ihnen, unseren geschätzten Gesellschaftern und Geschäftsfreunden, für Ihr Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen.

Mit freundlichen Grüßen,

Jürgen Koterzyna
Markdorf, im November 2017

CROWD-FUNDING

NEUE CHANCEN FÜR KREATIVE UND NACHHALTIGE IDEEN & PROJEKTE

TSCHÜSS BANKENKREDIT, HALLO CROWD! – DIE FINANZIERUNG DER ZUKUNFT

In Zeiten von steigender Popularität der sozialen Netzwerke lässt sich fast alles über das Internet kommunizieren, verkaufen und austauschen. Das betrifft seit einigen Jahren auch das anspruchsvolle Gebiet der Finanzanlagen. Es begann mit der privaten Suche nach finanzieller Unterstützung für soziale und gemeinnützige Zwecke – anfangs im eigenen sozialen Umfeld und mit kleinen Geldbeträgen. Aktuell steuern viele Investoren auch größere Beträge bei, damit eine Investition möglich wird.

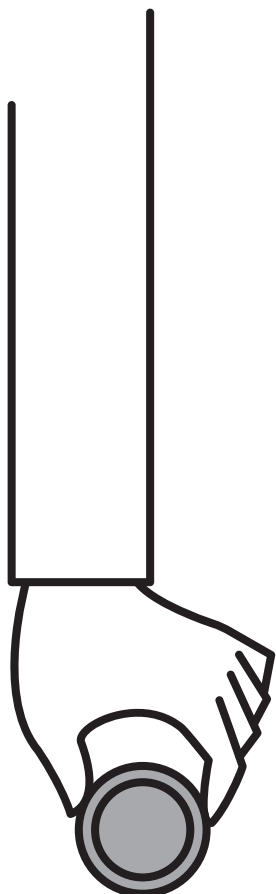
Laut einer Statista-Umfrage Anfang 2017 zum Crowdfunding gaben rund 66 Prozent der befragten Deutschen ab 18 Jahren an, schon einmal von Crowdfunding gehört zu haben. Doch nur etwa 35 Prozent der Befragten wussten, worum es sich bei Crowdfunding handelt.

Crowdfunding ist ein Begriff aus dem Englischen, der für eine neue Art von Finanzierung steht. Hierbei bedeutet „crowd“ Menge oder Menschenmasse und „funding“ Finanzierung. Durch diese neuartige Geldbeschaffungsmethode können Start-ups, Projekte, Produkte und vieles mehr von Unternehmern oder Privatpersonen finanziert werden. Dies geschieht über Internetplattformen, die den

01 KLASSISCHES CROWDFUNDING

02 CROWD-INVESTING





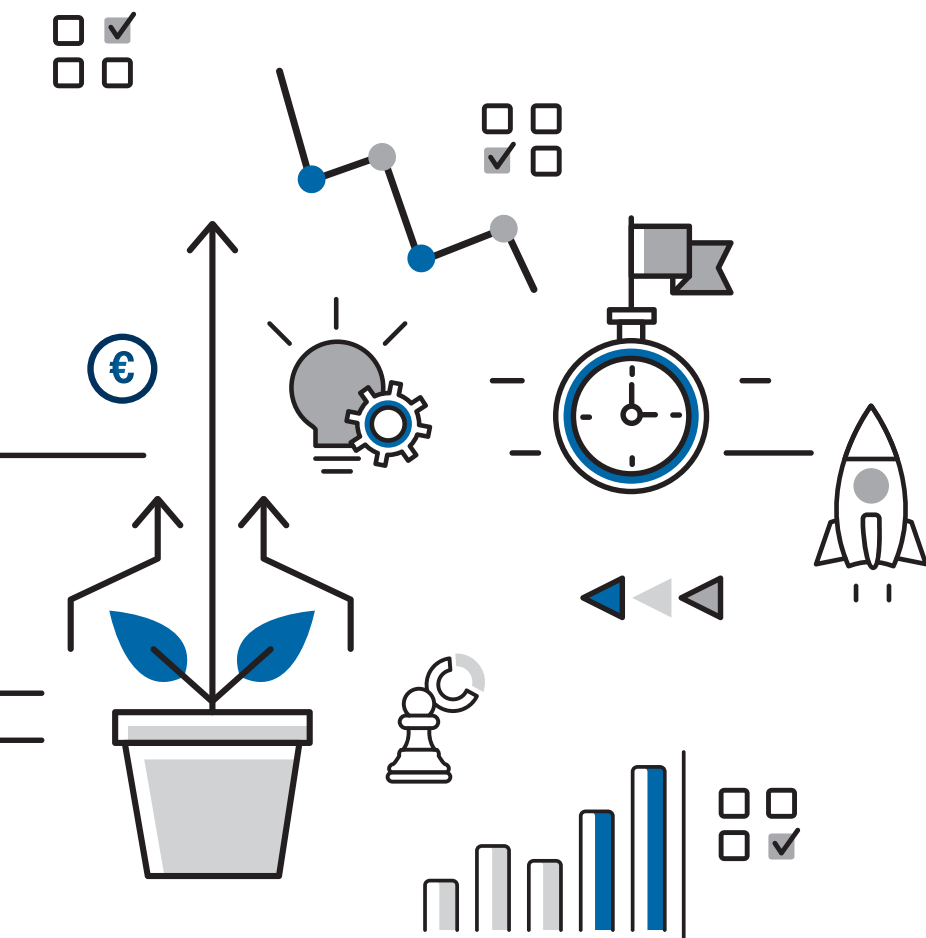
Dialog zwischen Kapitalgebern und -nehmern realisieren und den Ablauf der finanziellen Unterstützung koordinieren. Auf der Internetplattform „Kickstarter“ wurden bis Mitte August 2017 Projekte mit einem Finanzierungsbeitrag von 3,2 Mrd. US-Dollar realisiert, was ca. 2,7 Mrd. Euro entspricht. Dieser Betrag wurde für die erfolgreiche Finanzierung von 129.572 Projekten mithilfe von über 13 Mio. Unterstützern gesammelt.

ERFOLG OHNE GARANTIE

Trotz dieser beeindruckenden Zahlen müssen sich Unternehmer und Erfinder bewusst sein, dass die Erfolgsquote für ein erfolgreich finanziertes Projekt auf Kickstarter nur bei 36 Prozent liegt. Die Betreiber diverser Plattformen erklären diese Quote durch mangelnde Werbung und Präsenz auf sozialen Netzwerken. In Zeiten von Facebook, Twitter, Instagram und Co sollten die Initiatoren des Crowdfunding-Aufrufs diese zahlreichen Kanäle auch nutzen, um auf ihre Idee oder ihr Start-up aufmerksam zu machen. Über Likes und Kommentare können so viele Menschen erreicht werden und durch das Nutzen dieser Netzwerke wird es den Gründern und Erfindern ermöglicht, mit ihren Unterstützern im Dialog zu stehen.

Eine Crowdfunding-Ausschreibung der Kapitalnehmer besteht typischerweise aus einer Beschreibung der Aktion und einer Angabe der Mindestkapitalmenge, die durch die Crowd finanziert werden muss, um ein bestimmtes Projekt oder Produkt zu realisieren. Jeder Unterstützer muss im Verhältnis zur Mindestkapitalmenge nur einen geringen finanziellen Anteil leisten, was diese Finanzierungsart für die breite Masse zugänglich macht. Die Gegenleistung, die der Geldgeber erhält, variiert je nach Art des Crowdfunding und kann verschiedene Formen annehmen, wie zum Beispiel Rechte, Geld oder Sachleistungen.

03 SPENDEN-CROWDFUNDING



04 CROWD-LENDING

Aktionen des Crowdfunding finden zumeist im World Wide Web statt. – Die internationale Aufmerksamkeit für Aktionen ist damit vorbestimmt.

Es wird zwischen vier unterschiedlichen Arten von Crowdfunding unterschieden: dem klassischen Crowdfunding, dem Crowdfunding, dem Spenden-Crowdfunding und dem Crowdlending.

KLASSISCHES CROWDFUNDING

Klassisches Crowdfunding ist am ehesten geeignet, um das Marktpotenzial neuer Produktideen zu testen. Als Gegenleistung für die Unterstützer der Idee gibt es ein Dankeschön und die Zulieferung des fertiggestellten Produkts. Der erfolgreichste Anbieter dieses neuen Finanzierungstyps ist das US-amerikanische Unternehmen „Kickstarter, Inc.“ mit dessen Hilfe seit der Gründung im Jahr 2009 bereits über 129.572 Projekte durch Beiträge von mehr als 13 Mio. Menschen realisiert werden konnten. „Startnext“, mit Standorten in Dresden und Berlin, ist als größte Crowdfunding-Plattform in Deutschland, Österreich und der Schweiz das deutsche Äquivalent zu Kickstarter.

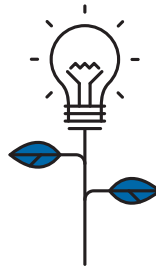
CROWDINVESTING

Beim Crowdfunding oder auch „equity-based Crowdfunding“ sind die Investoren durch Mikroinvestitionen finanziell am Erfolg des Unternehmens oder Projekts beteiligt. Die Vielzahl der Crowdfunding-Plattformen legt den Fokus auf Start-ups, Immobilien und Erneuerbare-Energien-Projekte. Aus Anlegersicht ist Crowdfunding interessant, da schon kleine Investitionsbeträge ausreichen, um am wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens teilhaben zu können. Nach erfolgreicher Etablierung der Unternehmen am Markt bekommen die Investoren zusätzlich zur Rendite oft auch projektbezogene Gegenleistungen.

Offene Unternehmensgründer mit der Bereitschaft, in einem intensiven Dialog mit den Investoren zu stehen, können von der Vielzahl der Unterstützer und ihrem Feedback profitieren. Sobald das Projekt in der Marketingphase ankommt, ist die Crowd nicht nur als Finanzierungswerkzeug, sondern auch als Markenbotschafter sehr wertvoll.

Die Website crowdfunding.de beobachtet seit dem Jahr 2011 die Entwicklung von Crowd-

IN STARKE IDEEN INVESTIEREN

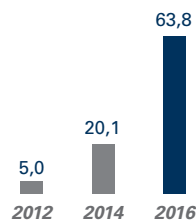


Auf der deutschen Plattform „Seedmatch“ sind schon Investitionen ab **250 €** möglich.



CROWD-INVESTMENTS

in Mio. €

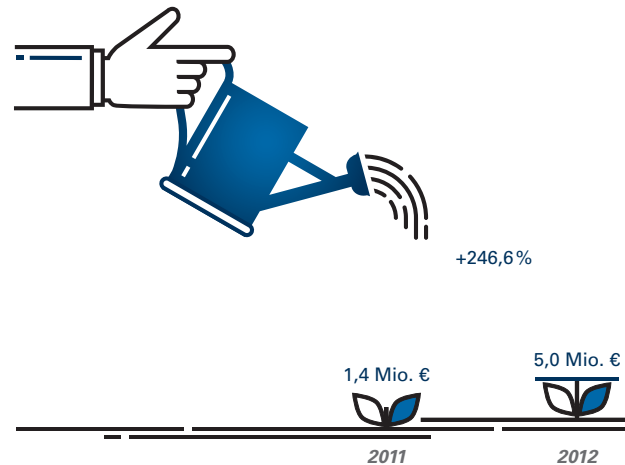


AN START-UPS MIT-VERDIENEN



CROWDINVESTING IN DEUTSCHLAND

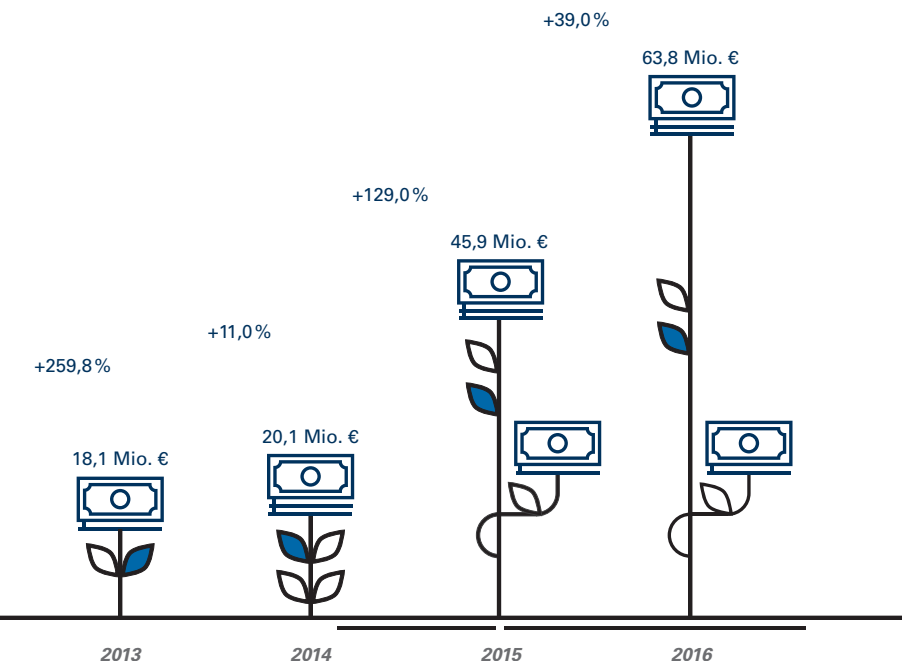
Entwicklung 2011–2016



fundung im deutschen Markt. Insbesondere die Anzahl und das Volumen der Crowdfunding-Investments sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Aufgrund der wachsenden Faszination und immer größer werdenden Bekanntheit von Crowdfunding wird in den nächsten Jahren erwartet, dass der Markt für dieses Finanzierungsmodell noch stärker expandiert.

SPENDEN-CROWDFUNDING

Als moderne Alternative zu den sonst typischen Spendenaufrufen können Vereine, Tierheime, Privatpersonen etc. auf Plattformen wie „betterplace.org“ auf Menschen treffen, die gemeinnützige Organisationen unterstützen wollen. Es gibt Plattformen für humanitäre Projekte, Bildungsprojekte oder für Geldsammlungen bei Geburtstagen oder Hochzeiten. Ganz nach dem „Alles oder Nichts“-Prinzip gibt es einen bestimmten Betrag, der innerhalb eines festgelegten Zeitraums gesammelt werden muss. Wenn dies nicht erreicht wird, kommt die Spende nicht zustande. Als Gegenleistung für ihre Spende erhält die Crowd meist ein öffentliches Dankeschön.



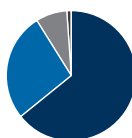
CROWDLENDING

Crowdlending funktioniert wie der klassische Bankkredit: Die Crowd vergibt einen Kredit über eine feste Laufzeit zu einem vereinbarten Zins an Selbstständige, Privatpersonen oder kleine und mittelständische Unternehmen.

Dies geschieht auf Plattformen wie dem deutschen Unternehmen „auxmoney“, welche die Bonität der Antragssteller überprüfen, sie in Risikoklassen einteilen und einen Zinssatz errechnen. Ist die Bonität nach Ermessen der Plattform hoch genug, wird der Antrag zugelassen und Kreditgeber können einsteigen. Der Kredit wird an den Kreditnehmer ausgezahlt, sobald genug Kreditgeber eingestiegen sind.

Anträge zur Kreditvergabe können schnell und unkompliziert online durchgeführt werden, was Crowdlending für Kredit suchende zu einer guten Alternative zum Bankkredit macht. Dies ist auch die Finanzierungsmöglichkeit für all diejenigen, die mit ihrem riskanten Geschäftsmodell auf anderem Wege gar keinen Bankkredit erhalten würden.

PROJEKTE 2016 (CROWD- INVEST- MENTS) in %



ANLEGERRISIKEN UND -GEWINNE

Weltweit ist Crowdfunding als alternatives Finanzierungsmodell auf Wachstumskurs, jedoch findet nicht jedes Projekt genügend Unterstützer. Im deutschen Raum scheidet ungefähr die Hälfte aller Kampagnen des klassischen Crowdfunding. Dies liegt oft an mangelnder Dynamik der Kampagne oder einem fehlenden Netzwerk, das hilfreich ist, um größere Funding-Ziele zu erreichen.

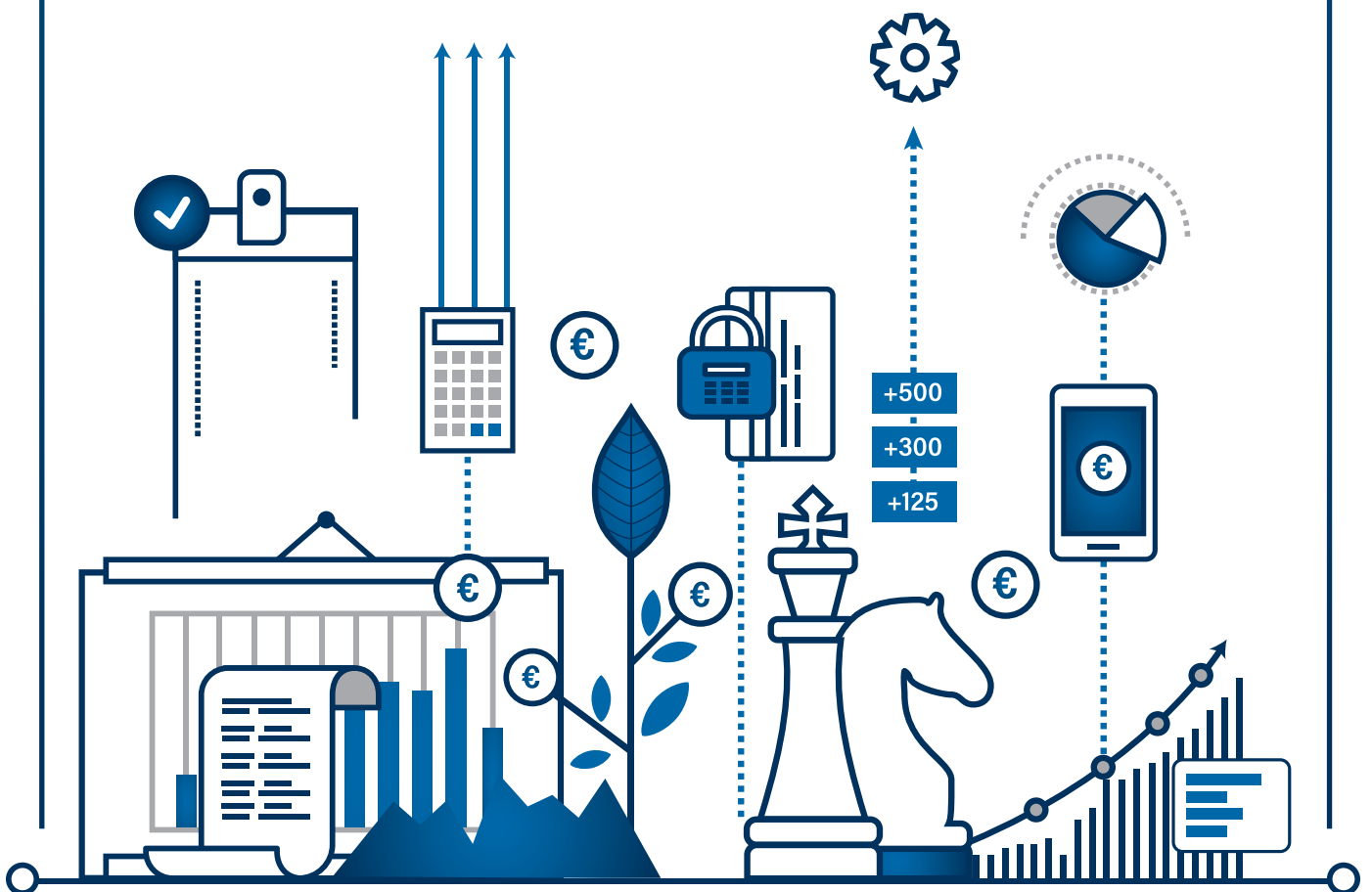
Ein großes Risiko beim Crowdinvesting ist das eines Totalverlustes. Im Rahmen einer Studie von crowdfunding.de wurden alle Crowdinvesting-Finanzierungen innerhalb Deutschlands im Zeitraum von Januar 2013 bis Dezember 2015 analysiert. Für diese Analyse wurden nur die Transaktionen betrachtet, die ihre Finanzierungsschwelle erreicht haben und nicht im Segment Immobilien stattfanden.

Im Juni 2016 wurde überprüft, welche der analysierten Unternehmen bis zu dem Zeitpunkt Insolvenz anmelden mussten. Von 108 Unternehmen waren dies 21, was einem Anteil von 19,4 Prozent entspricht. Diese hohe Insolvenzwahrscheinlichkeit beim Crowdinvesting erklärt sich jedoch hauptsächlich dadurch, dass besagte Unternehmen zum Zeitpunkt der Investitionen noch in einer frühen Phase der Unternehmensentwicklung stecken und daher für Investoren ein höheres Risiko bergen. Interessierte Crowdinvestoren sollten sich des Risikos des Totalverlustes bewusst sein und nur kleine Beträge investieren oder ihre Investition auf mehrere Projekte und Start-ups verteilen, um Risiken zu minimieren. Operiert ein Unternehmen profitabel, werden die Geldgeber am Gewinn des Unternehmens beteiligt.

TEIL DER ZUKUNFT SEIN

Sind sich alle Beteiligten der Risiken bewusst, dann bietet Crowdfunding Unternehmern eine optimale Möglichkeit, Kapital zu sammeln und innovative Ideen in die Tat umzusetzen. Und für Geldgeber ist Crowdfunding die Chance, in kreative Ideen und Start-ups zu investieren und Teil zu sein an der Umsetzung eines Projekts, das einem am Herzen liegt.

DAS INVESTITIONS- JAHR 2016



VERHALTENES WELTWIRTSCHAFTLICHES WACHSTUM

Die Weltwirtschaft wuchs 2016 nur verhalten. In vielen Ländern wurde das gesamtwirtschaftliche Wachstum dabei vom Konsum getragen. Der Welthandel und die Investitionstätigkeit waren hingegen weiter schwach. Der Strukturwandel in China, regionale Kriege und Konflikte, Terroranschläge, strukturelle Probleme in einzelnen EU-Mitgliedsstaaten, überschuldete Unternehmen in den Schwellenländern, aber auch das Votum für den EU-Austritt im Vereinigten Königreich sowie der Wahlkampf in den USA belasteten die Wachstumsperspektiven und die Investitionsbereitschaft der wirtschaftlichen Akteure.

2016 hat das tatsächliche globale Wachstum preisbereinigt 3,1 Prozent betragen, nach 3,2 Prozent 2015. In den Industrieländern kam es zu einer deutlichen Wachstumsverlangsamung von 2,1 Prozent 2015 auf 1,6 Prozent 2016. In den Schwellen- und Entwicklungsländern dagegen hat die wirtschaftliche Entwicklung mit 4,1 Prozent das Wachstumstempo des Vorjahres beibehalten.

GROSSE WACHSTUMSUNTERSCHIEDE IM EURORAUM

Innerhalb der Europäischen Währungsunion hat sich die Wirtschaft mit einem BIP-Wachstum von rund 1,8 Prozent trotz anhaltender politischer Risiken gut entwickelt. Die hohen Arbeitslosenquoten in einigen Ländern wie Spanien, Italien und Griechenland wirkten sich jedoch negativ auf diese Entwicklung aus und zeigen, dass das Wirtschaftswachstum innerhalb der EU weiterhin fragil ist. Mit einer BIP-Wachstumsrate von 1,2 Prozent in Frankreich, 0,9 Prozent in Italien und 3,2 Prozent in Spanien können neben Deutschland allerdings noch mehr Länder in der EU Wirtschaftswachstum vorweisen.

Im Euroraum entwickelte sich die Wirtschaft im Laufe des Jahres 2016 ebenfalls moderat. Die Wirtschaft profitierte insbesondere von der Erhöhung der privaten Konsumausgaben, da die EZB ihre lockere Geldpolitik fortsetzte und die Arbeitslosigkeit weiter sank. Zudem gab es leichte Erholungstendenzen bei den Ausrüstungsinvestitionen. Die Zuwachsraten befanden sich allerdings auf niedrigem Niveau. Die Exportwirtschaft hatte weiterhin leichten Rückenwind durch einen vergleichsweise schwachen Euro-Wechselkurs.

VERMÖGENSPORTFOLIO

in Mio. Euro

0,5
Alternative
Investments



5,4
Immobilien und
Beteiligungen

1,3
Liquidität

GESAMT
7,2
Mio. Euro

PRIVATKONSUM TREIBT DEUTSCHES WIRTSCHAFTSWACHSTUM VORAN

Die deutsche Konjunktur verzeichnete 2016 ein solides Wachstum. Insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt um 1,9 Prozent und führte damit den Anstieg der vergangenen Jahre fort. Der Konsum war die Hauptstütze des deutschen Wirtschaftsaufschwungs. Im Jahresdurchschnitt wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland von rund 43,5 Mio. Erwerbstätigen erbracht, was dem höchsten Stand seit 1991 entspricht. Hierdurch stiegen die privaten Konsumausgaben um 2,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

Nach wie vor bleibt eine breite Diversifikation zur Risikoinivellierung Prämisse der Südwest Finanz Vermittlung AG, wobei Sachwertanlagen tendenziell der Vorzug gegeben wird. Im Immobiliensektor ist immer noch eine hohe Nachfrage festzustellen, die sich die Gesellschaft zu eigen macht. Nachdem in wenigen Jahren die ordnungsgemäße Auflösung der Gesellschaft eintreten wird, werden über das Geschäftsjahr hinweg weiterhin aussichtsreiche Chancen genutzt, um zweckmäßige Desinvestitionen zu realisieren.

DIE ENTWICKLUNG DES GESAMTPORTFOLIOS

Das Segment Immobilien Objekte prägt das Gesamtportfolio der Südwest Finanz Vermittlung AG. Des Weiteren verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel und hält Immobilienbeteiligungen und Beteiligungen an Schiffsinvestitionen. Zum Jahresende 2016 wies das Portfolio einen Wert von 7,2 Mio. Euro aus und reduzierte sich über alle Anlageklassen im Geschäftsjahr 2016 somit um knapp 1,0 Mio. Euro (Vorjahr: 8,0 Mio. Euro).

Das Immobiliensegment ohne Beteiligungen hält mit ungefähr 4,2 Mio. Euro einen Anteil von 59 Prozent am Gesamtportfolio. Die Immobilienbeteiligungen stellen mit ungefähr 1,3 Mio. Euro einen Anteil von 16,4 Prozent dar. Im Vorjahr ergaben die direkten Immobilieninvestitionen und Immobilienbeteiligungen zusammen einen Anteil von 80,6 Prozent am Gesamtportfolio. Im Vergleich dazu hat sich dieser Anteil im Jahr 2016 verringert und so stellte das Immobiliensegment nur noch 75,4 Prozent des Gesamtportfolios dar.

Zum 31.12.2016 stand der Gesellschaft ein Liquiditätspolster von rund 1,2 Mio. Euro zur Verfügung. Dies sind 17,3 Prozent des Gesamtvermögens und entspricht einer Zunahme von 0,2 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (1,0 Mio. Euro). Im Laufe des Investitionsjahres 2016 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt.

Die Anlageklasse Alternative Investments umfasste zum Jahresende 2016 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe liegen. Die Schiffsbeteiligungen blieben mit ungefähr 0,5 Mio. Euro auf Vorjahresniveau und sind mit 7,3 Prozent am Gesamtportfolio vertreten.

Nachdem in wenigen Jahren die ordnungsgemäße Auflösung der Südwest Finanz Vermittlung AG eintreten wird, werden über das Geschäftsjahr hinweg weiterhin aussichtsreiche Chancen genutzt, um zweckmäßige Desinvestitionen zu realisieren. Das daraus erzielte Kapital wird für die Finanzierung planmäßig auslaufender Anlegerverträge verwendet.

ORDENTLICHE VERTRAGSBEENDIGUNGEN

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein durch Sondereinflüsse geprägtes, negatives Jahr 2016 zurück.

Bedingt durch vereinzelte Weitergaben von Korrekturen im mittelbaren Anlagebereich und vor allem durch ordentliche Vertragsbeendigungen werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2016 Verluste in Höhe von 933 TEUR (Vorjahr: 382 TEUR) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Jahr 2016 6 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR).

ENTWICKLUNG ANLEGERVERTRÄGE

Zum Jahresende verwaltete die Gesellschaft 1.767 Verträge (Vorjahr: 1.898). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen belief sich auf 15 (Vorjahr: 8). Weitere 117 Verträge (Vorjahr: 108) werden nach Ende des Jahres 2016 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und kommen Ende 2017 in Höhe von 251 TEUR (Vorjahr: 223 TEUR) zur Auszahlung. Diese Auszahlung ist planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bzw. aus den daraus zu realisierenden Desinvestitionen zu bestreiten. Das Management der Südwest Finanz Vermittlung AG rechnet für das Jahr 2017 mit rund 366 TEUR (Vorjahr: 404 TEUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die Investitionstätigkeit der Gesellschaft auf das Halten, Bewirtschaften und Veräußern bestehender Investitionen. Neue Investitionen werden, wenn überhaupt, ausschließlich mit Blick auf einen kurzfristigen Anlagehorizont getätigt.

WERTPAPIERE

DAX 2016 MIT DEUTLICHEM GEWINN

Am ersten Handelstag 2016 brach der deutsche Leitindex DAX um 4,3 Prozent ein. Seit 1988 war dies der schwächste Jahresbeginn. Nach den massiven Turbulenzen zu Beginn des Jahres und einem Zwischentief von unter 8.700 Punkten im Februar erreichte der Index nach erheblichen Schwankungen kurz vor Ende des Jahres dennoch ein Jahreshoch von 11.481,66 Punkten und legte damit im Laufe von zwölf Monaten rund 6,9 Prozent zu. Der MDAX der mittelgroßen Unternehmen beendete das Jahr 2016 bei 22.188,94 Punkten. Der Technologiewerte-Index TecDAX war mit 1.811,72 Punkten am Jahresende der einzige unter den drei großen Indizes mit einer negativen Jahresbilanz.

Der EURO STOXX 50 stand am Ende des Jahres 2016 zwar mit 0,39 Prozent im Plus, blieb aber hinter der Entwicklung des deutschen Leitindex zurück. Im Vergleich zu Europa war die Performance der US-Aktienmärkte deutlich schwächer. Der Standardwerte-Index Dow Jones beendete das Jahr bei 19.767 Punkten, nachdem er um 0,3 Prozent nachgab. Der Nikkei-Index in Tokio, Japan, büßte 0,2 Prozent ein und konnte nicht, wie im Vorjahr, ein ähnlich gutes Ergebnis wie der DAX erzielen.

WEITERHIN KEINE INVESTITIONEN BEI WERTPAPIEREN

Die Südwest Finanz Vermittlung AG hat auch im Jahr 2016 keine Wertpapierumsätze getätigt.

AUSBLICK 2017

Die Geschäftsleitung hat entschieden, Investitionen in Wertpapiere auch weiterhin auszusetzen.

IMMOBILIEN

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND: ANGEBOTSMIETEN UND -PREISE STEIGEN WEITER AN

Laut dem IMX, dem neuen Angebots-Index für Immobilien in Deutschland von ImmobilienScout24, haben sich die Preise im Eigentumswohnungsmarkt im Jahr 2016 extrem entwickelt. Die Preise für Bestandsimmobilien verteuerten sich im Bundesdurchschnitt um rund 14 Prozent. Die stark angespannten Wohnungsmärkte in den Metropolregionen Deutschlands und das anhaltend niedrige Zinsniveau waren die Hauptgründe dieser Preisentwicklung.

Der Preisanstieg für neu gebaute Eigentumswohnungen in München und Frankfurt verlangsamte sich jedoch im Laufe des Jahres und stieß an seine Grenzen. Angebotsmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 5,8 Prozent.

WEITERHIN GROSSES INVESTORENINTERESSE AM DEUTSCHEN WOHNINVESTMENTMARKT

Das Immobilienberatungsunternehmen CBRE berichtet, dass auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt im Jahr 2016 rund 13,7 Mrd. Euro im Handel mit Wohnpaketen

IMMOBILIENÜBERSICHT

Zugangsdatum	Objekt	Kaufpreis ^{1,3} in Euro	Verkehrswert in Euro	Buchwert 31.12.2016	Mieteinnahmen in Euro 2016	Mietrendite ² in %
12.1995	Leipzig, Lützner Straße 145	285.045	142.000	95.066	9.723	3,4
07.1996	Leipzig, Stöhrerstraße 5a	1.232.213	700.000	526.845	43.200	3,5
07.1996	Weinböhla, Dresdner Straße 71	707.884	580.000	451.489	40.409	5,7
03.1999	Leipzig, Bornaische Straße 27	1.661.699	1.200.000	1.090.264	88.399	5,3
01.2002	Leipzig, Lützner Straße 149	255.646	200.000	150.046	13.159	5,1
11.2002	Radolfzell, Robert-Gerwig-Straße 12	413.556	425.000	320.853	43.826	10,6
10.2004	Überlingen, Friedhofstraße 32	115.000	180.000	87.760	9.120	7,9
10.2007	Ulm, Wagnerstraße 68	633.450	800.000	558.242	57.696	9,1
	Gebäude gesamt	5.304.493	4.227.000	3.280.564	305.532	5,8
Verkäufe		Veräußerungsgewinne 2016			0	
	Gebäude und Grundstücke gesamt	5.304.493	4.227.000	3.280.564	305.532	5,8

CO-INVESTMENTS

2008	Beteiligung DRE III (Duisburg, Hanielstraße 36/38)	1.275.500	43.000	5.100	29.337	2,3
2008	Beteiligung DRE IV (Duisburg, Ottostraße 58-64)	201.000	63.000	8.656	5.025	2,5
2008	Beteiligung DRE V (Bergheim, Gutenbergstraße 23-35) – verkauft	0	0	0	0	
	Immobilienbeteiligungen gesamt	1.476.500	106.000	13.756	34.362	2,3
	Anlageklasse Immobilien	6.780.993	4.333.000	3.294.320	339.894	5,0

¹ Kaufpreis inkl. evtl. angefallener Provisionen (netto) ² auf volles Jahr prognostizierte Mietrendite (vor Kosten) ³ bereinigt um evtl. Verkäufe

und Wohnanlagen umgesetzt wurden. Die Pakete umfassen in dieser Auswertung 50 Wohneinheiten oder mehr. Dieser Umsatz liegt zwar deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre, ist aber dennoch unter dem Ergebnis vom Vorjahr (2015: 23,3 Mrd. Euro).

Obwohl im Jahr 2016 die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (rund 277.700) im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen war, kam der Wohnungsbau dennoch nicht ausreichend voran. Die Auswertung des GdW ergab, dass bis zum Jahr 2020 in Deutschland jedes Jahr rund 400.000 Wohnungen gebaut werden müssen, um den Bedarf zu decken. Dieser besteht vor allem in Sozialwohnungen und Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment.

IMMOBILIEN ERFOLGREICH VERÄUSSERT

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende weiterhin acht Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Wie bereits im Vorjahr hat die Südwest Finanz Vermittlung AG auch in 2016 eine Desinvestition durchgeführt, die bei Fondsgesellschaften, die sich langsam in Richtung Auflösung bewegen und folglich auslaufende Anlegerverträge bedienen müssen, üblich ist. Bei der Südwest Finanz Vermittlung AG wurde die Desinvestition mittels Auflösung einer Objektgesellschaft realisiert. Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,8 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent). Für 2017 sind erneut Verkäufe geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2016 etwa 13 TEUR (Vorjahr: 12 TEUR) an Zinserträgen ein.

FREMDKAPITAL

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 826 TEUR (Vorjahr: 962 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine reduzierte Fremdkapitalquote von 19,5 Prozent (Vorjahr: 22,8 Prozent).

IMMOBILIENDIVERSIFIKATION BLEIBT BESTEHEN

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2017 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfolioumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden.

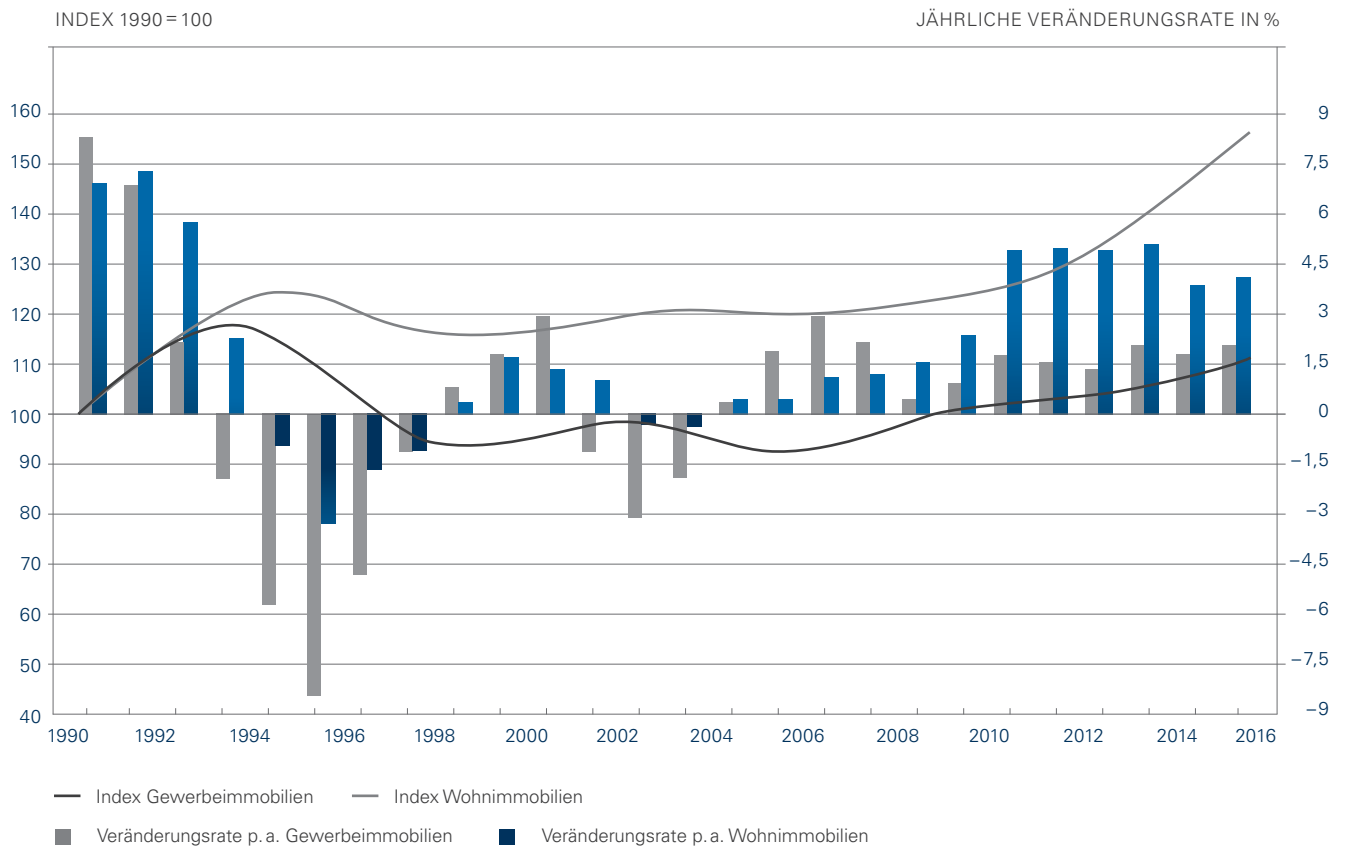
ALTERNATIVE INVESTMENTS

Das Portfolio wurde in 2016 um eine Objektgesellschaft zur Finanzierung von Vertragsbedingungen weiter reduziert. Immobilieninvestitionen wurden lediglich über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen fortgeführt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2016 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen. Der Anteil alternativer Investments soll in 2017 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesem Bereich ausgeschlossen sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

AUSBLICK 2017

Nachdem in wenigen Jahren die ordnungsgemäße Auflösung der Südwest Finanz Vermittlung AG eintreten wird, werden über das Geschäftsjahr hinweg weiterhin aussichtsreiche Chancen genutzt, um zweckmäßige Desinvestitionen zu realisieren. Das daraus erzielte Kapital wird für die Finanzierung planmäßig auslaufender Anlegerverträge verwendet.

IMMOBILIEN-WERTENTWICKLUNG FÜR GESAMTDEUTSCHLAND



QUELLE: BULWIENGESA AG, 2016

UNSERE IMMOBILIEN AUF EINEN BLICK



LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 149

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	130 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (175/10.000 MEA)
Kaufpreis	255.646 EUR
Zugangsdatum	21.01.2002
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2016	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	13.159 EUR
Betriebsergebnis 2016	3.371 EUR
Mietrendite	5,1 %
Unsere Einheiten	1 BE mit 6 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	241.511 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	36.069 EUR
Buchwert	150.046 EUR
Verkehrswert	200.000 EUR

RADOLFZELL, ROBERT-GERWIG-STRASSE 12

Objektmerkmale	Gewerbekomplex
Größe	480 qm
Größe Grundstück	5.378 qm (258/1.000 MEA)
Kaufpreis	413.556 EUR
Zugangsdatum	12.11.2002
Fertigstellungsdatum	2009/1986
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2016	100 %
Restmietlaufzeit	14.02.2018
Jahresmieteinnahme	43.826 EUR
Betriebsergebnis 2016	21.003 EUR
Mietrendite	10,6 %
Unsere Einheiten	1 Gewerbe
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	695.607 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	67.438 EUR
Buchwert	320.853 EUR
Verkehrswert	425.000 EUR



ÜBERLINGEN, FRIEDHOFSTRASSE 32

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	95 qm
Größe Grundstück	3.151 qm (27/1.000 MEA)
Kaufpreis	115.000 EUR
Zugangsdatum	31.10.2004
Fertigstellungsdatum	2001
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2016	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	9.120 EUR
Betriebsergebnis 2016	4.883 EUR
Mietrendite	7,9 %
Unsere Einheiten	1 BE, 2 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	111.700 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	11.655 EUR
Buchwert	87.760 EUR
Verkehrswert	180.000 EUR



LEIPZIG, BORNAISCHE STRASSE 27

Objektmerkmale	Verwaltungsgebäude (Büro)
Größe	1.051 qm (Bürofläche), 578 qm (Verkehrsfläche)
Größe Grundstück	600 qm
Kaufpreis	1.661.699 EUR
Zugangsdatum	31.03.1999
Fertigstellungsdatum	1898/Umbau 1992/93
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2016	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	88.399 EUR
Betriebsergebnis 2016	21.437 EUR
Mietrendite	5,3 %
Unsere Einheiten	Verwaltungsgebäude (kompl.)
Eigenkapital Ist	72 %
Fremdkapital Ist	468.320 EUR
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	2.240.193 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	411.050 EUR
Buchwert	1.090.264 EUR
Verkehrswert	1.200.000 EUR



LEIPZIG, LÜTZNER STRASSE 145

Objektmerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Größe	148,27 qm, Vorjahr: 122 qm
Größe Grundstück	4.016 qm (146/10.000 MEA)
Kaufpreis	285.045 EUR
Zugangsdatum	28.12.1995
Fertigstellungsdatum	1995
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2016	100 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	9.723 EUR
Betriebsergebnis 2016	5.866 EUR
Mietrendite	3,4 %
Unsere Einheiten	1 Praxis, 2 TG
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	343.550 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	17.668 EUR
Buchwert	95.066 EUR
Verkehrswert	142.000 EUR

LEIPZIG, STÖHRERSTRASSE 5A

Objektmerkmale	Gewerbekomplex, Lagerhalle
Größe	1.182 qm
Größe Grundstück	2.500 qm
Kaufpreis	1.232.213 EUR
Zugangsdatum	30.07.1996
Fertigstellungsdatum	1996
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2016	100 %
Restmietlaufzeit	19.02.2017
Jahresmieteinnahme	43.200 EUR
Betriebsergebnis 2016	19.877 EUR
Mietrendite	3,5 %
Unsere Einheiten	Lagerhalle
Eigenkapital Ist	82 %
Fremdkapital Ist	214.041 EUR
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	1.390.056 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	152.782 EUR
Buchwert	526.845 EUR
Verkehrswert	700.000 EUR



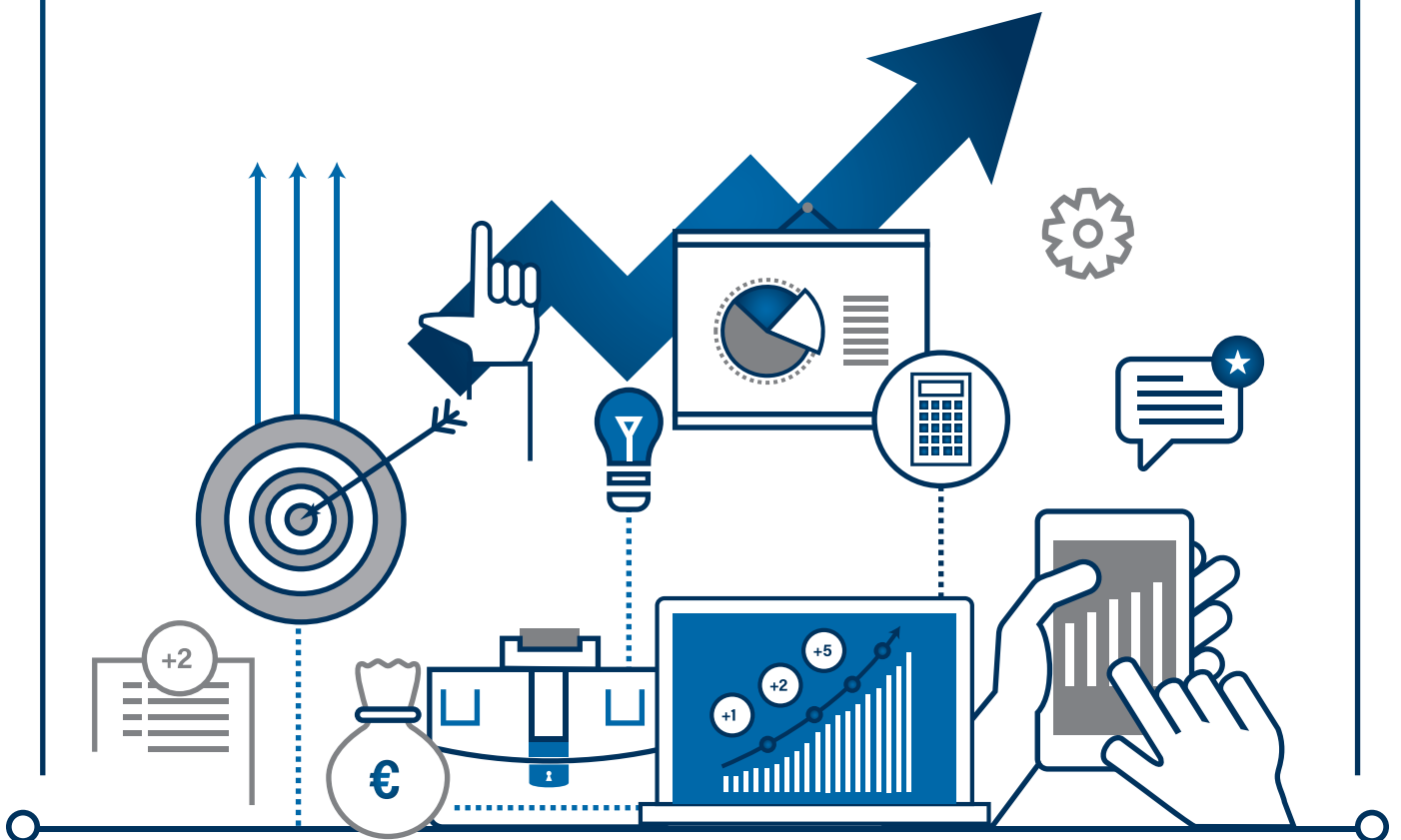
WEINBÖHLA, DRESDNER STRASSE 71

Objektmerkmale	Gewerbeobjekt
Größe	628 qm
Größe Grundstück	4.139 qm
Kaufpreis	707.884 EUR
Zugangsdatum	03.07.1996
Fertigstellungsdatum	1998
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2016	100 %
Restmietlaufzeit	31.12.2019/unbefristet
Jahresmieteinnahme	40.409 EUR
Betriebsergebnis 2016	27.232 EUR
Mietrendite	5,7 %
Unsere Einheiten	2 GE (kompl.)
Eigenkapital Ist	100 %
Fremdkapital Ist	—
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	809.173 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	15.828 EUR
Buchwert	451.489 EUR
Verkehrswert	580.000 EUR

ULM, WAGNERSTRASSE 68

Objektmerkmale	Wohnhaus
Größe	907 qm
Größe Grundstück	333 qm
Kaufpreis	633.450 EUR
Zugangsdatum	01.10.2007
Fertigstellungsdatum	1927
Eigentumsgrundstück ja nein	ja
Vermietungsstand 31.12.2016	91,66 %
Restmietlaufzeit	unbefristet
Jahresmieteinnahme	57.696 EUR
Betriebsergebnis 2016	6.964 EUR
Mietrendite	9,5 %
Unsere Einheiten	12 WE
Eigenkapital Ist	77 %
Fremdkapital Ist	143.409 EUR
Kumulierte Mieteinnahmen seit Anschaffung	517.568 EUR
Kumulierte Objektaufwendungen seit Anschaffung	73.846 EUR
Buchwert	558.242 EUR
Verkehrswert	800.000 EUR

LAGE- BERICHT 2016



I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

GESCHÄFTSMODELL

Die Südwest Finanz Vermittlung Aktiengesellschaft ist im Bereich Vermögensanlagen und Vermögensbildung auf Basis von mitunternehmerischen Beteiligungen in Form von atypisch stillen Beteiligungen tätig.

Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung, der Erwerb, die Verwaltung und Verwertung von Immobilien, Wertpapieren, Beteiligungen sowie Vermögensanlagen jeglicher Art für eigene Rechnung, die Beteiligung an Unternehmen jeder Art und jeder Rechtsform im In- und Ausland.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Laut Internationalem Währungsfonds ist die Weltwirtschaft im Berichtsjahr 2016 um 3,1 Prozent gestiegen – trotz vieler Herausforderungen, die vor allem im politischen Umfeld zu finden waren, unter anderem im Rahmen der Brexit-Entscheidung der Briten und dem Wahlsieg Trumps.

Die Wirtschaft der Eurozone ist in 2016 um 1,7 Prozent gewachsen und lag damit unter dem Vorjahreswert von 2,0 Prozent. Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass die Eurozone trotz politischer Zwiespälte, die etwa durch den Brexit-Entscheid hervorgerufen wurden, vergleichsweise gut performt hat. Zwar bremste das Votum auf der Insel die Investitionslaune ein wenig. Insgesamt betrachtet reagierten die Finanzmärkte und die Realwirtschaft besonnen auf die Entscheidung der Briten. Der private Konsum zeigte sich erneut als Motor und Wachstumstreiber der Euroländer. Die Arbeitslosigkeit lag in der Eurozone bei 10,0 Prozent (Vorjahr 10,9 Prozent).

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland im Jahr 2016 resultierte in einem stetigen und soliden Wirtschaftswachstum. Laut statistischem Bundesamt lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr und damit einen halben Prozentpunkt über dem Zehnjahres-Durchschnitt von 1,4 Prozent. Als zuverlässiger Antreiber der deutschen Wirtschaft sind erneut die privaten und staatlichen Konsumausgaben zu nennen, die zusammen um

2,5 Prozent zulegen. Daneben trugen auch die Bauinvestitionen mit einem Plus von 3,1 Prozent zu der positiven Entwicklung bei. Der Außenbeitrag beim Export von Waren und Dienstleistungen stieg preisbereinigt um 2,5 Prozent. Hinsichtlich des Exportüberschusses in 2016 weist Deutschland ein Plus von 297 Milliarden Dollar auf – und verdrängt damit China (245 Mrd. Dollar) auf den zweiten Platz.

Ein neuer Rekord wurde auch mit der Zahl der Erwerbstätigen erreicht, die im Jahr 2016 auf 43,5 Millionen stieg – dem höchsten Stand seit 1991. Gleichzeitig sank die Zahl der Arbeitslosen im Durchschnitt auf rund 2,7 Millionen Menschen, dem niedrigsten Jahresdurchschnittswert seit 25 Jahren. Gegenüber 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Berichtszeitraum im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozent.

Die Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts ist auch für das Jahr 2016 insgesamt positiv zu bewerten: Das Transaktionsvolumen ist von 219,4 Milliarden Euro in 2015 auf 240,5 Milliarden Euro gestiegen – ein Plus von 9,6 Prozent. Die vorgenannten Werte spiegeln erneut die Attraktivität Deutschlands in der Welt als Investitionsstandort und sicheren Hafen wider. Die Preisentwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt kannte auch in 2016 nur einen Weg: nach oben; so sind die Preise für Wohnungen und Häuser durchschnittlich um 6,6 Prozent gestiegen. Für Gewerbeimmobilien beträgt der Anstieg rund 6,0 Prozent. Auf dem Mietmarkt sind die ortsüblichen Vergleichsmieten in 2016 durchschnittlich um 1,8 Prozent gestiegen. Dabei ist wenig verwunderlich, dass die Mieten in den Großstädten nach wie vor deutlich über dem Durchschnitt liegen (München +71 Prozent, Stuttgart +49 Prozent, Hamburg +23 Prozent). Nach wie vor deutlich niedriger fällt die Miethöhe im Osten Deutschlands aus, selbst in Großstädten wie Schwerin und Dresden.

Mit einem Wachstum von lediglich 1,6 Prozent erreichte die US-Wirtschaft in 2016 den niedrigsten Wert seit 2011. Im Jahr 2015 hatte das Plus noch 2,6 Prozent betragen. Obgleich in 2016 in den USA weniger Arbeitsplätze entstanden sind, als noch in 2015, wird der US-Arbeitsmarkt durchaus als robust angesehen. Die Erwerbslosenquote ist das sechste Jahr in Folge gefallen und betrug im Berichtsjahr durchschnittlich 4,85 Prozent (Vorjahr: 5,26 Prozent).

Von Chinas Wachstumsrate in 2016 träumen derzeit viele Staaten; dennoch ist der Anstieg um 6,7 Prozent (Vorjahr

6,9 Prozent) der niedrigste Wert seit 1990. Die Gründe für den Rückgang sind nach wie vor in der tiefgreifenden Neuausrichtung der Wirtschaft zu finden, die den Binnenkonsum in den Mittelpunkt stellt, anstatt wie bisher Handel und Investitionen. Die Wirtschaft in den Entwicklungs- und Schwellenländern wuchs 2016 im Schnitt um 4,1 Prozent, was dem Vorjahreswert entspricht.

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE

A) VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE

Bei Betrachtung der Gesamtsituation am Finanz- und Kapitalmarkt blickt die Gesellschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Vermögens- und Ertragslage auf ein durch Sondereinflüsse geprägtes, negatives Jahr 2016 zurück.

Infolge des im Jahresverlauf konstanteren Marktumfelds, aber bedingt durch vereinzelte Weitergaben von Korrekturen im mittelbaren Anlagebereich und vor allem durch ordentliche Vertragsbeendigungen, werden den atypisch stillen Gesellschaftern für 2016 Verluste in Höhe von 933 TEUR (Vorjahr: 382 TEUR) zugewiesen. Der nach der Ergebnisverteilung an die atypisch stillen Gesellschafter verbleibende Jahresfehlbetrag der Gesellschaft beträgt im Berichtsjahr 6 TEUR (Vorjahr: Jahresüberschuss 4 TEUR).

B) FINANZLAGE

Zum Jahresende wiesen die liquiden Mittel stichtagsbezogen einen Wert von rund 1,24 Mio. EUR (Vorjahr: 1,03 Mio. EUR) auf. Im Laufe des Investitionsjahres 2016 wurden weitere Mittel für Investitionen und Umfinanzierungen bereitgestellt. Im Berichtsjahr flossen der Gesellschaft rund 435 TEUR aus laufenden Ratenzahlungen der Anleger zu.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

A) UMSATZ- UND

AUFTRAGSENTWICKLUNG

Die Mittel der Gesellschaft wurden zum Teil auf Tages- und Festgeldkonten verzinslich angelegt, zum Teil in weiteren Assetklassen, insbesondere Immobilien, gehalten. Wertpapierumsätze wurden auch in 2016 keine getätigt.

Das Immobilienportfolio umfasst zum Jahresende weiterhin acht Objekte. Daneben investierte die Gesellschaft im Berichtsjahr unverändert zum Vorjahr mittelbar als Co-Investorin in bestehende Immobilienprojekte. Wie im Vorjahr

hat die Südwest Finanz Vermittlung AG auch in 2016 eine Desinvestition durchgeführt, die bei Fondsgesellschaften, die sich langsam in Richtung Auflösung bewegen und folglich auslaufende Anlegerverträge bedienen müssen, üblich ist. Bei der Südwest Finanz Vermittlung AG wurde die Desinvestition mittels der Auflösung einer Objektgesellschaft realisiert.

Aus der aktiven Vermietung der eigenen Objekte erreichte das Immobilienmanagement eine Mietrendite von 5,8 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent). Für 2017 sind erneut Verkäufe geplant. Die verzinslichen Geldmarkt- und Finanzanlagen der Gesellschaft brachten 2016 etwa 13 TEUR (Vorjahr: 12 TEUR) an Zinserträgen ein.

Zum Jahresende verwaltete die Südwest Finanz Vermittlung AG 1.767 laufende Verträge (Vorjahr: 1.898). Die Anzahl der außerordentlichen Vertragsbeendigungen ist mit 15 (Vorjahr: 8) anzugeben. Weitere 117 Verträge (Vorjahr: 108) werden nach dem 31.12.2016 mit Ablauf der vertraglich geregelten Laufzeiten beendet und ausbezahlt.

B) INVESTITIONEN

Das Portfolio wurde in 2016 um eine Objektgesellschaft zur Finanzierung von Vertragsbeendigungen weiter reduziert. Immobilieninvestitionen wurden lediglich über Finanzierungen von Objektgesellschaften und Beteiligungen fortgeführt. Die Anlageklasse Alternative Investments umfasst zum Ende des Jahres 2016 Unternehmensbeteiligungen und Dachfonds, deren Zielinvestments in den Anlageklassen Immobilien und Schiffe erfolgen.

C) FINANZIERUNGSMASSNAHMEN

Zum Bilanzstichtag wurden zur Immobilienfinanzierung Bankkredite in Höhe von 826 TEUR (Vorjahr: 962 TEUR) eingesetzt. Bezogen auf die geleisteten Kaufpreise der Immobilien ergibt sich eine reduzierte Fremdkapitalquote von 19,5 Prozent (Vorjahr: 22,8 Prozent).

GESAMTAUSSAGE

Die Finanzmärkte sind, trotz einer gewissen Erholung, nach wie vor volatil. Dies verlangt bei den Investitionsaktivitäten der Südwest Finanz Vermittlung AG wie schon in 2016 auch in 2017 ein umsichtiges Vorgehen. Gleichzeitig bieten stark schwankende Märkte nach wie vor die Gelegenheit, unter Einsatz niedrig verzinsten Geldmittels zu günstigen Marktpreisen Immobilien, Aktien

oder Unternehmensbeteiligungen einzukaufen, um dann bei anziehender Konjunktur von deren Erträgen und zeitnahen Werterholungen zu profitieren.

Zusammenfassend beurteilt der Vorstand der Südwest Finanz Vermittlung AG die wirtschaftliche Lage des Unternehmens im Vergleich zum Vorjahr als unverändert.

Nachdem in wenigen Jahren die ordnungsgemäße Auflösung der Südwest Finanz Vermittlung AG eintreten wird, werden über das Geschäftsjahr hinweg weiterhin aussichtsreiche Chancen genutzt, um zweckmäßige Desinvestitionen zu realisieren. Das daraus erzielte Kapital wird für die Finanzierung planmäßig auslaufender Anlegerverträge verwendet.

III. PROGNOSEBERICHT

Die Gesellschaft erwartet für das Wirtschaftsjahr 2017 ein etwas verbessertes Ergebnis.

Das Management rechnet für das Jahr 2017 mit rund 366 TEUR (Vorjahr: 404 TEUR) an eingehenden Anlegereinzahlungen.

Nachdem die Südwest Finanz Vermittlung AG den letzten Lebenszyklus einer Fondsgesellschaft erreicht hat, und damit in Kürze ihre Auflösung vollzogen wird, haben zum Geschäftsjahresende 2016 insgesamt 117 Anlegerverträge (Vorjahr: 108) ihre vertraglich vereinbarte Laufzeit beendet und kommen Ende 2017 in Höhe von 251 TEUR (Vorjahr: 223 TEUR) zur Auszahlung. Diese werden planmäßig aus dem Gesellschaftsvermögen bzw. aus den daraus zu realisierenden Desinvestitionen bestritten.

Vor diesem Hintergrund beschränkt sich die Investitionstätigkeit der Gesellschaft auf das Halten, Bewirtschaften und Veräußern bestehender Investitionen. Neue Investitionen werden, wenn überhaupt, ausschließlich mit Blick auf einen kurzfristigen Anlagehorizont getätigt.

Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien wird unserer Meinung nach auch in 2017 auf einem hohen Niveau liegen. Gleichzeitig muss davon ausgegangen werden, dass der Immobilienmarkt sich etwas beruhigen wird, womit mit weniger Superlativen als in den vergangenen Jahren

zu rechnen ist. Zwar bleibt die Nachfrage hoch; gleichzeitig stehen den Interessenten und Investoren immer weniger Angebote zur Verfügung. Das Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Savills geht aus diesem Grund davon aus, dass die Suche nach der richtigen Immobilie im Jahr 2017 anspruchsvoller sein wird.

Der Wohnungsmarkt wird 2017 angespannt bleiben, obgleich in 2016 so viele Baugenehmigungen erteilt wurden wie seit schon seit 17 Jahren nicht mehr. Ungeachtet dessen mangelt es in Deutschland an rund 850.000 Wohnungen. Dieser Umstand wird mit hoher Wahrscheinlichkeit erneut zu steigenden Mieten und Wohnungspreisen führen, im besonderen Maße in Groß- und Universitätsstädten sowie Ballungsräumen. Die Preissteigerungen werden aber laut Experten auch im ländlichen Raum zu spüren sein. Bei den Gewerbeimmobilien prognostiziert Savills für 2017 eine steigende Nachfrage nach Logistikflächen. Grund ist die Zunahme des Onlinehandels. Verlierer dieser Entwicklung wird voraussichtlich der Markt für Einzelhandelsimmobilien sein, für den ein Rückgang des Interesses erwartet wird.

Das Immobilienmanagement der Südwest Finanz Vermittlung AG ist bestrebt, den Immobilienmarkt auch in 2017 zum Vorteil der Anleger zu nutzen. Ob die Märkte nach der realisierten Portfolioumschichtung die nun erreichte Stabilität unterstützen, kann derzeit nicht abschließend bewertet werden.

Der Anteil an alternativen Investments soll in 2017 weiterhin zu einem ausgewogenen Gesamtportfolio beitragen, wenngleich neue Investitionen in diesen Bereich ausgeschlossen sind und Veräußerungschancen genutzt werden sollen.

Ein Wiedereinstieg in die Aktienmärkte ist für 2017 nicht geplant.

Sofern die Entwicklungen an den Finanzmärkten und der Weltwirtschaft im dargelegten Rahmen bleiben, geht die Gesellschaft bei Fortführung ihrer bisherigen Geschäftspolitik in 2017 und 2018 von einem leicht positiveren Geschäftsverlauf als in 2016 aus.

IV. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen sind keine Einzelrisiken oder Ereignisse von wesentlicher Bedeutung bekannt oder ersichtlich, die die Fortführung der Gesellschaft gefährden. Auch bei kumulativer Betrachtung der Einzelrisiken ist derzeit eine Gefährdung des Fortbestands des Unternehmens bis zur planmäßigen Liquidation nicht festzustellen.

An den Geld- und Kapitalmärkten sind fortwährende Schwankungen der Marktpreise und -kurse (inklusive Zinsen, Aktien- und Wechselkurse) an der Tagesordnung. Aufgrund der Unsicherheiten über Ausmaß und Zielrichtung dieser Entwicklungen sowie deren Volatilitäten und den zwischen ihnen bestehenden Korrelationen, kann hieraus neben Chancen auch ein Geld- und Kapitalmarkt- sowie Wechselkurs- und Zinsrisiko entstehen. Nicht zuletzt ist die Finanzkraft und Bonität der Schuldner entscheidend für die Bedienung von Darlehen, vergleichbaren Ausleihungen oder Geldmarktstiteln.

Private-Equity-Investitionen sind grundsätzlich risikobehaftet. Der wirtschaftliche Erfolg hängt unmittelbar von dem Wertzuwachs der einzelnen Private-Equity-Fonds (Zielfonds) und den jeweiligen Unternehmen (Zielunternehmen) ab, in die mittelbar investiert wird. Substanz- und Ertragsrisiken wurden gemäß kaufmännischer Vorsicht berücksichtigt.

Daneben kann sich aus negativen Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien, zum Beispiel bei Neuvermietungen, Mietausfällen, gesunkener Mietauslastung oder höheren Kosten aus Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft ein Finanzierungsrisiko ergeben.

Die Rechtsprechung zu Kapitalanlagen war auch in 2016 uneinheitlich. Risiken aus Rechtsverfahren sind qualitativ und quantitativ weiterhin nicht vorhersehbar. Rechtsstreitigkeiten, auch gegenüber säumigen Anlegern, sind demgemäß stets mit individuellen, auf den Einzelfall bezogenen Risiken besetzt. Auszahlungen aufgrund von Rechtsverfahren und gerichtlichen bzw. außergerichtlichen Vergleichen können das Gesellschaftsergebnis negativ beeinflussen. Kosten für Rechtsverfahren sowie gerichtliche bzw. außergerichtliche Vergleiche wirken sich hingegen stets nachteilig auf die Ertragslage der Gesellschaft aus, konnten aber im vergangenen Jahr weiter reduziert werden. Die Zahl der Streitigkeiten hat sich im vergangenen Jahr erneut deutlich reduziert und ist auf ein Minimum gefallen.

Schließlich können sich Vertragsbeendigungen nachteilig auf die Ertrags- und Finanzanlage des Unternehmens auswirken, indem sowohl Mittel abfließen als auch Forderungen gegen Anleger z. B. aus Ratenzahlungen ausbleiben bzw. uneinbringlich sind. Hierdurch stehen der Gesellschaft geringere Investitionsmittel zur weiteren Renditeerzielung zur Verfügung. Daneben besteht bei einer Vielzahl von Vertragsbeendigungen die Möglichkeit, dass die Gesellschaft bei der Veräußerung von Vermögensgegenständen, den sogenannten Desinvestitionen, zur Refinanzierung der Auszahlungen von Beteiligungen nicht in jedem Einzelfall attraktive Marktpreise erzielen können.

Ergänzend zu den im Lagebericht aufgeführten Risiken bestehen keine weiteren erkennbaren wesentlichen Risiken.

Markdorf, 13. September 2017

Jürgen Koterzyna

JAHRES- ABSCHLUSS 2016



BILANZ

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG ZUM 31.12.2016

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

AKTIVA	2016 in Euro	2015 in Euro
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.540,00	3.090,00
Grundstücke und Gebäude	3.303.920,38	3.401.277,38
Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau	–	–
Sonstige Sachanlagen	1,00	1,00
Finanzanlagen und Beteiligungen	5,00	7,00
	3.305.466,38	3.404.375,38
Umlaufvermögen		
Vorräte	–	–
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	732.722,41	1.034.999,98
Wertpapiere	–	–
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten, Bundesbank- und Postgiroguthaben und Schecks	1.240.320,76	1.029.137,58
	1.973.043,17	2.064.137,56
Rechnungsabgrenzungsposten	–	758,92
SUMME AKTIVA	5.278.509,55	5.469.271,86

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 266 HGB

PASSIVA	2016 in Euro	2015 in Euro
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	511.291,88	511.291,88
Gewinnrücklagen, gesetzliche Rücklagen	51.129,19	51.129,19
Bilanzverlust	-84.560,54	-78.349,23
	477.860,53	484.071,84
Kapital stille Gesellschafter	3.487.512,86	3.871.910,43
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	275.860,05	—
Sonstige Rückstellungen	105.260,00	109.000,00
	381.120,05	109.000,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	837.769,57	973.754,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.729,75	20.973,38
Sonstige Verbindlichkeiten	83.483,56	9.561,72
	931.982,88	1.004.289,59
Rechnungsabgrenzungsposten	33,23	—
SUMME PASSIVA	5.278.509,55	5.469.271,86

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

DER SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2016 BIS ZUM 31.12.2016

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2016 in Euro	2015 in Euro
Umsatzerlöse	558.998,31	839.810,35
Erträge aus Wertpapierverkauf	0,00	0,00
Miete	358.349,83	361.207,76
Agioerträge	20.735,43	23.083,41
Erträge aus Vertragsauflösungen	179.907,94	455.514,07
Sonstige Umsatzerlöse	5,11	5,11
Sonstige betriebliche Erträge	25.664,62	235.106,61
Auflösung Rückstellungen und Wertberichtigungen	7.168,24	216.097,44
Gewinne aus Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen	0,00	0,00
Erstattete Verwaltungskosten	15.652,39	10.094,33
Sonstige betriebliche Erträge	2.843,99	8.914,84
Personalaufwand	-30.684,00	-30.684,00
Abschreibungen	-109.431,66	-112.086,00
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-98.908,00	-112.086,00
Abschreibungen auf Wertpapiere und Finanzanlagen	-10.523,66	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.096.773,95	-1.293.855,01
Verwaltung	-291.474,27	-276.107,58
Anlegerkontenverwaltung	-126.550,54	-126.727,20
Jahresabschluss und Prüfung	-26.240,00	-24.020,00
Rechtsberatung	-9.129,61	-20.869,71
Vermögensmanagement	-30.000,00	0,00
Sonstige	-99.554,12	-104.490,67
Räume/Objektaufwendungen	-101.265,51	-96.142,41
Nebenkosten	-90.702,37	-73.856,79
Instandhaltung	-7.894,43	-19.385,11
Sonstige Raum- und Objektaufwendungen	-2.668,71	-2.900,51

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG IN ANLEHNUNG AN § 275 HGB

	2016 in Euro	2015 in Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Marketing und Vertrieb	-27.149,31	-33.410,60
Verkaufsprovisionen Immobilien	-	-
Vermittlungsprovisionen	0,00	0,00
Sonstiger Marketing- und Vertriebsaufwand	-27.149,31	-33.410,60
Gebühren, Versicherungen und Beiträge	-4.689,37	-7.879,37
Sonstige	-672.195,49	-880.315,05
Vertragsauflösungen	-303.344,00	-850.780,37
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	-10.028,03	-13.894,21
Forderungsverluste	-9.387,96	-4.801,19
Sonstige	-349.435,50	-10.839,28
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
Finanzergebnis	-98.774,78	-6.313,08
Zinserträge	-98.774,78	-6.313,08
Dividenden	0,00	0,00
Ergebnis vor Steuern	-751.001,46	-368.021,13
Steuern	187.926,09	9.913,96
Erträge aus Verlustübernahme	932.716,24	381.906,01
Gewinnanteile stille Gesellschafter	0,00	0,00
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-6.211,31	3.970,92
Gewinnvortrag aus Vorjahr	-78.349,23	-82.320,15
Ausschüttung	0,00	0,00
Einstellung in die Gewinnrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust	-84.560,54	-78.349,23

ERGEBNIS DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Südwest Finanz Vermittlung AG hat ihren Jahresabschluss nach den Kriterien für kleine Kapitalgesellschaften im Sinne der §§ 267 Abs. 1, 274 A HGB aufgestellt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat mit Ausnahme der folgenden Einschränkung zu keinen Einwendungen geführt: Die Werthaltigkeit des Finanzanlagevermögens kann aufgrund noch ausstehender Jahresabschlüsse zum 31.12.2016 der Beteiligungen, Gesellschaften, bei denen Ausleihungen bestehen, und Zielfonds nicht abschließend beurteilt werden.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen gemäß IDW Prüfungsstandard 450.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstands im Geschäftsjahr 2016 überwacht und ihn beratend bei der Leitung des Unternehmens begleitet. Er informierte sich regelmäßig, zeitnah und umfassend durch schriftliche und mündliche Berichte über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens.

Die Berichterstattung des Vorstands umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, der strategischen Weiterentwicklung und Rentabilität der Gesellschaft sowie der Risikolage und zum Risikomanagement. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen eingebunden, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren. Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich ist, wurden überprüft und mit dem Vorstand behandelt.

Im Geschäftsjahr 2016 fanden mehrere Aufsichtsratssitzungen statt, in denen sich der Aufsichtsrat anhand der Berichterstattung des Vorstands ausführlich mit den wichtigen Geschäftsvorgängen befasste. Beratungen und Beschlüsse bezogen sich insbesondere auf die Finanz- und Investitionsplanungen; den Investitionsvorhaben für das Geschäftsjahr 2016 wurde – soweit erforderlich – zugestimmt. Daneben wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über die laufende Kunden-

betreuung informiert. Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die in der ordentlichen Hauptversammlung vom 13.09.2016 zum Abschlussprüfer bestellt wurde, geprüft worden. Dem Aufsichtsrat sind für das Geschäftsjahr 2016 der Jahresabschluss der Südwest Finanz Vermittlung AG, der Lagebericht und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zur Prüfung vorgelegt worden.

Unsere eigene Prüfung des Jahresabschlusses der Südwest Finanz Vermittlung AG sowie des dazugehörigen Lageberichts ergab keine Einwände. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis des Abschlussprüfers zu und billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss.

Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Markdorf, 28. September 2017

Dr. Dr. h.c. Michael Krause
Vorsitzender des Aufsichtsrats

SÜDWEST FINANZ VERMITTLUNG AG

Ravensburger Straße 32a | 88677 Markdorf

Telefon: 07544/976 – 270 | Fax: 07544/976 – 204

Internet: www.suedwestrentaplus.de | E-Mail: service@suedwestrentaplus.de